



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„EMILIANOWO”

DATA OPRACOWANIA
GRUDZIEŃ 2022

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK
WSPÓŁPRACA: ALEKSANDER ZAWADZKI





SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
2.	PODSTAWA PRAWNA	3
3.	ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4.	PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
5.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
6.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
7.	USTALENIA PLANU	6
8.	SZACOWANY BILANS TERENU	6
9.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	7
9.1.	Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	7
9.2.	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	8
9.3.	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	9
9.4.	Prognozowane wpływy z renty planistycznej	9
9.5.	Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	9
9.6.	Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	10
9.7.	Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu	10
10.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	11
10.1.	Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	11
10.2.	Koszty wykupu gruntów	11
10.3.	Koszty budowy i rozbudowy ulic	11
10.4.	Koszty budowy infrastruktury technicznej	11
10.5.	Koszt sporządzenia planu	11
11.	OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	11
11.1.	Kryteria oceny efektywności planu	11
11.2.	Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat	13
12.	WNIOSKI I ZALECENIA	14



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilianowo”. Opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 32,5 ha w północnej części miejscowości Emilianowo, przy granicy z Bydgoszczą, położonej w gminie wiejskiej Nowa Wieś Wielka, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim.

Wraz z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążenia finansowe jak i dochód gminy mają różny charakter i zakres. Wynika to z zapisów planu jak i rozwoju samego procesu inwestycyjnego dla terenu objętego planem. W niniejszej prognozie zostały zestawione potencjalne zyski oraz koszty gminy związane z wdrożeniem ustaleń planu.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji ustaleń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczony załącznik graficzny jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Januszkowo II”.

2. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz przepisy wykonawcze (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podstawą prawną sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr XXVII/255/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilianowo”.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr XXX/284/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r., nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2021 r., poz. 305 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2019 poz. 1170 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 r., poz. 1376 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2022 r. poz. 111).



3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Załącznik graficzny projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego prognozą skutków finansowych oraz projekt tekstu ustaleń planu;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne IV kwartał 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa, 2008;
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn, 2007;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Cymerman, Tomasz Bajerowski, Hubert Kryszk, Educaterra, Olsztyn, 2008;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Słojewski, Zbigniew Witkiewicz, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005;
- „Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej” Zbigniew J. Boczek, WSKS, Warszawa 1998 r.
- Internet.

4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- Poniższa analiza ekonomiczna ma charakter szacunkowy. Przyjęte w prognozie stawki są aktualne na dzień sporządzania niniejszego dokumentu. Mogą, zatem podlegać weryfikacji ze względu na zewnętrzne uwarunkowania (np. inflacja, koniunktura gospodarcza);
- Przyjęto efekt realizacji całego założenia inwestycyjnego zawartego w planie, bez rozbicia na etapy i poszczególne lata ze względu na trudności z określeniem czasookresu realizacji inwestycji;
- Przyjęte w prognozie dane wynikowe mają charakter poglądowy, służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami (kosztami) z tego wynikającymi;
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu;
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy rysunku planu i wypisów z ewidencji gruntów
- Przyjęto, że po uchwaleniu mpzp nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów;

5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania¹

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilianowo”.

Zakres opracowania²

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w szczególności na:
 - wpływy z podatku nieruchomości,

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 t.j. ze zm.)

² Według § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)



- inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
- dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,
- odszkodowania,
- koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego z uwzględnieniem analizy ekonomicznej,
- założenia do oceny efektywności,
- ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
- wnioski i zalecenia.

6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 32,5 ha w północnej części miejscowości Emilianowo, przy granicy z Bydgoszczą, położonej w gminie wiejskiej Nowa Wieś Wielka, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 10, a przez teren przebiega linia kolejowa nr 201 Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port. Na terenie projektu planu miejscowego przewiduje się lokalizację intermodalnego terminalu logistycznego.

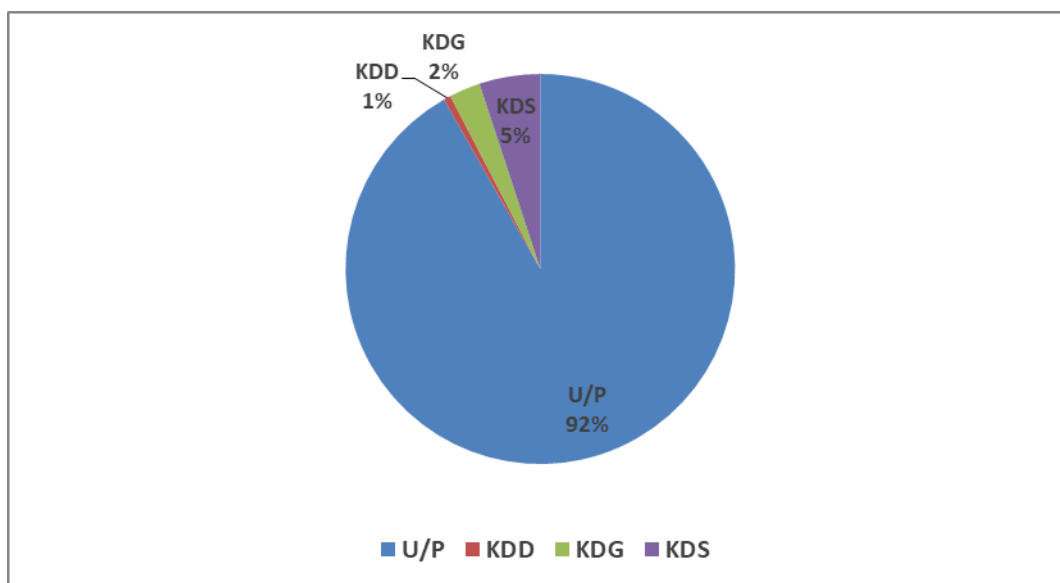
Obszar opracowania obejmuje grunty położone w obrębie Brzoza, w miejscowości Emilianowo. Obecnie przez teren opracowania przebiega linia kolejowa nr 201. Jest to linia zelektryfikowana, dwutorowa znaczenia państwowego. Zarządcą jest PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Wzdłuż granicy północnej przebiega droga krajowa nr 10, która będzie podlegać przebudowie i zmianie klasy na drogę ekspresową. Pozostały teren jest niezabudowany i stanowi tereny leśne. Układ komunikacyjny aktualnie oparty jest o drogę gminną (brak zjazdów z drogi krajowej). Na terenie opracowania zlokalizowana jest stacja kolejowa Bydgoszcz Emilianowo.

- Struktura użytkowania terenów w obszarze objętym planem, w granicach których następują zmiany w stosunku do obowiązującego przeznaczenia w planie miejscowym

Nr	symbol w sporządzanym projekcie planu miejscowego	łącznie powierzchnia terenu [m kw]	tereny zainwestowane [m kw]	tereny niezainwestowane [m kw]	uwagi
TEREN ZABUDOWY					
1	1U/P	68 551	0	68 551	
2	2U/P	112 351	0	112 351	
3	3U/P	14 386	0	14 386	
4	KDD	1 272	0	1 272	nowo projektowana droga
5	KDG	5 484	0	5 484	nowo projektowana droga
6	KDS	10 780	0	10 780	nowo projektowana droga
SUMA		212 824	0	212 824	



- Oznaczenia terenów do projektu planu uwzględnione w prognozie:
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: U/P;
 - tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDD.
- Diagram z udziałem procentowym terenów objętych planem, w granicach których następują zmiany w stosunku do obowiązującego planu, ujętych w prognozie finansowej



7. USTALENIA PLANU

Przedmiotem ustaleń planu, wchodzące w zakres opracowania prognozy, to tereny oznaczone symbolami:

- **1-3 U/P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
- **KKK** – tereny komunikacji kolejowej,
- **KDS** - teren komunikacji drogi publicznej – klasy ekspresowej,
- **KDG** - tereny komunikacji dróg publicznych – klasy głównej,
- **KDD** – tereny komunikacji dróg publicznych – klasy dojazdowej

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XXI/205/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r.)

8. SZACOWANY BILANS TERENU

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu mpzp przy pomocy programu komputerowego QGIS. Tolerancję błędu przyjęto do 2%.

W dalszym rozpatrywaniu projektu planu uwzględniono wyłącznie tereny, które mają wpływ na zmianę budżetu gminy.

Poniższy bilans terenu jest poglądowy i dotyczy wyłącznie tych terenów, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.



Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	U/P	195 289	19,53	91,76%
2	KDD	1 272	0,13	0,60%
4	KDG	5 484	0,55	2,58%
5	KDS	10 780	1,08	5,07%
RAZEM		212 824	21.28	100.00%

9. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE

9.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

W Nowej Wsi Wielkiej, w 2022 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XXX/284/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Lp.	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
1	od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,03 zł
2	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,17 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,54 zł
4	od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015r., poz. 1777 ze zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	3,40 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	0,89 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	25,74 zł
7	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,04 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,25 zł
9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	6,00 zł
10	od budynków rekreacji indywidualnej	8,68 zł
11	od budowli	2% wartości budowli



9.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Po uchwaleniu planu zakłada się, że nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, związany ze wzrostem terenów przeznaczonych pod inwestycję. W warunkach polskiego prawa istnieją trzy zasadnicze typy podatku związanymi z gruntami: od nieruchomości, podatek rolny i leśny. Zatem, w przypadku przeznaczenia w planie terenów rolnych bądź leśnych na cele mieszkaniowe bądź związane z działalnością gospodarczą niewątpliwie nastąpi wzrost dochodów z tytułu podatków.

W przedmiotowym planie tereny inwestycyjne to obszary przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową.

- Wzrost podatku od gruntu

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [wzrost\ stawki\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1m^2] = [wzrost\ podatku\ od\ gruntu]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów inwestycyjnych [m ²]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m ² powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	U/P	195 289	1,03 zł	201 147,49 zł
Razem				201 147.49 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów obowiązująca jest na rok 2022 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- U/P - działki mają 60% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 1 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72.

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ zabudowy] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ pow.\ użytkowej] \times [liczba\ kondygnacji] = [nowa\ powierzchnia\ użytkowa]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. terenów inwest. [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m ²]
1	U/P	195289	0,6	0,72	1	84364,77
RAZEM						84364.77



Wzór: $[\text{nowa powierzchnia użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku od powierzchni użytkowej za 1m}^2] = [\text{podatek od powierzchni użytkowej}]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nowa pow. użytkowa [m2]	Podatek od pow. użytkowej za m2 [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	U/P	84364,77	25,74 zł	2 171 549,30 zł
RAZEM				2 171 549,30 zł

9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

W granicach opracowania brak jest terenów należących do gminy.

9.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej³ występuje w momencie gdy wskutek uchwalenia mpzp wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 kolejnych lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Wysokość renty planistycznej jest procentowo określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być ona wyższa niż 30%⁴.

Wymiar renty jest liczony od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia.

Zgodnie z uchwałą projektowanego miejscowego planu, wysokość jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu ustalono na poziomie:

- a) dla terenów U/P - 30%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Projektowane funkcje z dopuszczeniem zabudowy, znajdują się w większości na gruntach leśnych przez co po uchwaleniu planu ich wartość wzrośnie. W związku z powyższym przyjęto, że dla terenów U/P nastąpi wzrost wartości nieruchomości o 50,00 zł/m².

Przeznaczenie terenu	Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
U/P	30%	250,00 zł	195289	0,05	732 333,11 zł
RAZEM					732 333,11 zł

9.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich

Opłata adiacencka dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek scalenia lub podziału nieruchomości bądź budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne.

Najważniejsze regulacje prawne dotyczące opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁵.

Opłata adiacencka ustalana jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, jak również przez radę gminy w przypadku uchwał o scalaniu i podziale nieruchomości.

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 Dz.U.2020 poz.293 z późniejszymi zmianami

⁴ Zgodnie z art. 58 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami



Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 98a - opłata adiacencka nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, a w przypadku wzrostu wartości spowodowanej scaleniem i podziałem lub budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146) - 50% wzrostu tej wartości.

- Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości
Nie przewiduje się.
- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej
Nie przewiduje się.

9.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to dodatkowy podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych w tym sprzedaży mieszkań, domów, ziemi itp. Zwyczajowo opłatę tę ponosi kupujący (co jest podawane w umowie). Aktualną wysokość tej opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000, (Dz.U. z 2019 poz. 1519 z p.zm.).

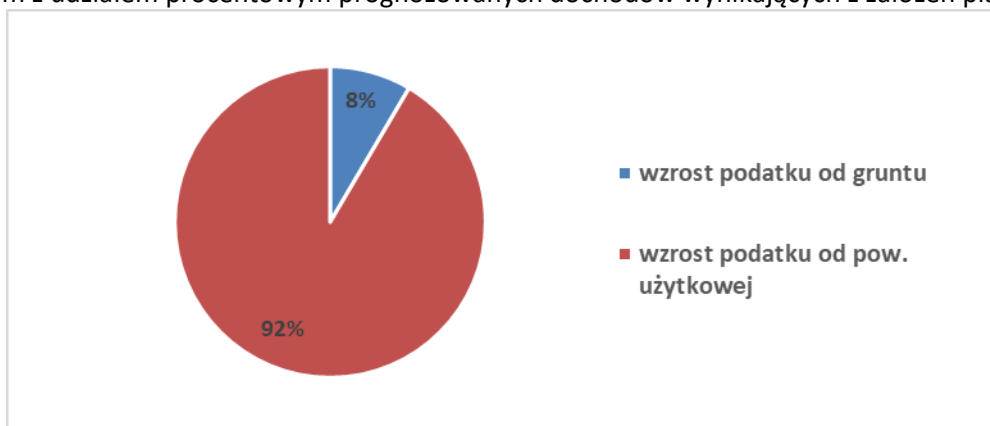
Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Przyjęto głównie obrót terenami zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m2 [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,02	400,00 zł	195289	31 246,21 zł
RAZEM				31 246,21 zł

9.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu

Diagram z udziałem procentowym prognozowanych dochodów wynikających z założeń planu.



Uwaga: Diagram przedstawia wpływy bądź straty z założeń planu na dzień dzisiejszy bez uwzględnienia 10 letniego czasookresu trwania prognozy



10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

10.1. Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej

Brak. Grunty objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wypisem z ewidencji nie stanowią rolnych gruntów chronionych w myśl przepisów prawa.

10.2. Koszty wykupu gruntów

Lp.	Rodzaj dróg	Powierzchnia terenów [m2]	Cena wykupu za 1 m2 [zł]	Koszt wykupu
1	KDD	1 272	250,00 zł	317 935,75 zł
Razem				317 935,75 zł

10.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Drogi	Szacowana powierzchnia nawierzchni drogowej [w m2]	Przyjęty wskaźnik budowy dróg w ciągu 10 lat	Szacowana cena budowy 1 m kw. nawierzchni drogowej [w zł]	Łączny koszt budowy dróg wraz z odwodnieniem [w zł]
KDD	1 272	15%	500,00 zł	95 380,73 zł
Razem				95 380,73 zł

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 15% planowanych dróg klasy dojazdowej przy koszcie ok. 500,0zł za urządzenie 1m² drogi.

10.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Koszt budowy infrastruktury technicznej leży w gestii gminy. Przy sporządzaniu niniejszej prognozy wzięto pod uwagę wydatki związane z budową kanalizacji wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej.

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

Nie przewiduje się

Koszt budowy sieci wodociągowej:

Nie przewiduje się

10.5. Koszt sporządzenia planu

Łącznie z wydatkami administracyjnymi związanymi ze sporządzeniem planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne gmina poniesie jednorazowy wydatek na sporządzenie mpzp około: **20 000,00 zł.**

11. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU

11.1. Kryteria oceny efektywności planu

- Przyjęto 10 letni okres funkcjonowania planu,



- Ocena efektywności planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została na 10 lat z coroczną analizą bilansu wydatków i wpływów,
- Szacowane kwoty zawierają podatek VAT,
- Jednorazowy koszt za sporządzenie mpzp nastąpi w pierwszym roku budżetowym,
- Realizacja infrastruktury technicznej nastąpi w 3 roku obowiązywania planu, a jej realizacja będzie następować w tempie:
 - Od 3 do 8 roku 10% całkowitej realizacji,
 - W 9 i 10 roku 20% całkowitej realizacji,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych** przyjęto wzrost od trzeciego roku po uchwaleniu planu:
 - w 3 i 4 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - od 5 do 7 roku założono 40% wpływu ze wzrostu,
 - od 8 do 10 roku założono 50% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych** przyjęto wzrost od piątego roku po uchwaleniu planu:
 - od 5 do 7 roku założono 10% wpływu ze wzrostu
 - od 8 do 10 roku założono 20% wpływu ze wzrostu
- Stopa dyskontowa za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie na poziomie 10%

Stopa dyskonta jest stopą zrzeczenia się przyszłych środków finansowych na rzecz aktualnie dostępnych środków. Istnienie stopy dyskontowej wynika ze zmienności wartości pieniądza w czasie i obrazuje stosunek, w jakim przyszły kapitał zrównuje swoją efektywną wartość z kapitałem bieżącym. Jest to stosunek kwoty dyskonta do wartości przyszłej kapitału, wyrażony w procentach.

Stopa dyskontowa umożliwia dyskontowanie, czyli przeliczenie przyszłej wartości kapitału na jej wartość bieżącą.

Do oceny efektywności inwestycji przyjęto metodę NPV (ang. Net Present Value), która należy do kategorii metod dynamicznych i jest oparta o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy zadanej stopie dyskonta.

Wskaźnik - NPV który użyto w tabeli, określany jest wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto,
- CF_t - przepływy gotówkowe w okresie t ,
- r - stopa dyskonta,
- I_0 - nakłady początkowe,
- t - okres dyskontowania

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniędzy dla czasu późniejszego. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego). Przy określaniu wartości bieżącej netto (NPV), stopa dyskonta (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

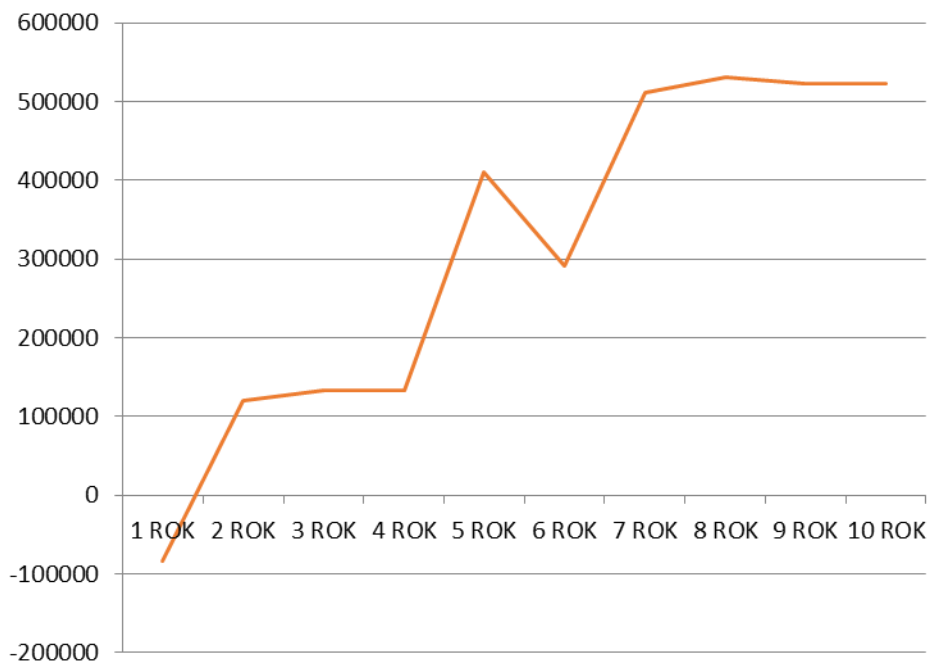


11.2 Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
KOSZTY												
SPORZĄDZENIE PLANU		20 000,00 zł	20 000 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	317 935,75 zł	63 587 zł	63 587 zł	63 587 zł	63 587 zł	63 587 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		95 380,73 zł	0,00 zł	0,00 zł	9 538,07 zł	9 538,07 zł	9 538,07 zł	9 538,07 zł	9 538,07 zł	9 538,07 zł	19 076,15 zł	19 076,15 zł
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	- zł	0,00 zł	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	sieć wodociągowa	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM			83 587 zł	63 587 zł	73 125 zł	73 125 zł	73 125 zł	9 538 zł	9 538 zł	9 538 zł	19 076 zł	19 076 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż gruntów	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	wzrost podatku od gruntów	201 147,49 zł	0,00 zł	0,00 zł	20 115 zł	20 115 zł	80 459 zł	80 459 zł	80 459 zł	100 574 zł	100 574 zł	100 574 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	2 171 549,30 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	217 154,93 zł	217 154,93 zł	434 309,86 zł	434 309,86 zł	434 309,86 zł	434 309,86 zł
OPŁATY	renta planistyczna	732 333,11 zł	0,00 zł	183 083,28 zł	183 083,28 zł	183 083,28 zł	183 083,28 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (podziały)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata cywilnoprawna	31 246,21 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 124,62 zł	3 124,62 zł	3 124,62 zł	3 124,62 zł	6 249,24 zł	6 249,24 zł	6 249,24 zł	6 249,24 zł
RAZEM			0 zł	183 083 zł	206 323 zł	206 323 zł	483 822 zł	300 739 zł	521 018 zł	541 133 zł	541 133 zł	541 133 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-83 587 zł	119 496 zł	133 197 zł	133 197 zł	410 697 zł	291 200 zł	511 480 zł	531 595 zł	522 057 zł	522 057 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												3 091 389 zł
stopa dyskontowa												0,1
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*												1 566 344 zł



11.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.



12. WNIOSKI I ZALECENIA

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilianowo” było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy w Nowej Wsi Wielkiej jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano wykluczenia projektowanych terenów, które w chwili obecnej są już zainwestowane, bądź przeznaczone w obowiązujących planach pod tożsame funkcje i dla których nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat korzystne ekonomicznie. Zysk Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 1 566 344 zł.

Regularnym zyskiem gminy od 5 roku obowiązywania planu będą wpływy z tytułu podatku od gruntów i powierzchni użytkowej.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadności realizacji planu, jednakże celem jego sporządzenia nie są jedynie względy ekonomiczne, lecz formalno-prawne umożliwiające uruchomienie nowych terenów o charakterze mieszkaniowym.

Zasadniczym wydatkiem gminy Nowa Wieś Wielka w pierwszych latach po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu oraz wykup gruntów pod infrastrukturę komunikacyjną.

Zyski do budżetu gminy będą wpływać z wartości podatków od gruntów i powierzchni użytkowych z terenów inwestycyjnych. Przy czym zyski te będą generowane regularnie, również po 10 latach obowiązywania planu. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obciążony wysokim prawdopodobieństwem błędu.



Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłwić wzajemne proporcje kosztów-dochodów wynikających z ustaleń planistycznych.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.